

# **SKRIPSI**

## **IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR**

**ATIKA MULYAWATI JAMALUDDIN**



**DEPARTEMEN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2016**

# **SKRIPSI**

## **IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR**

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

**ATIKA MULYAWATI JAMALUDDIN**

**A31109261**



kepada

**DEPARTEMEN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2016**

# SKRIPSI

## IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

disusun dan diajukan oleh

**ATIKA MULYAWATI JAMALUDDIN**  
**A31109261**

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 8 April 2016

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Gagaring Pagalung, S.E., Ak., MS., CA. NIP 19630116 198810 1 001

Pembimbing II



Muh. Irdam Ferdiansah, S.E., M.Acc. NIP 19810224 201012 1 002

Ketua Departemen Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. Hj. Mediaty, S.E., M.Si., Ak., CA  
NIP 19650925 199002 2 001

# SKRIPSI

## IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

disusun dan diajukan oleh  
**ATIKA MULYAWATI JAMALUDDIN**  
A31109261

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada tanggal **12 Mei 2016** dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Panitia Penguji

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Prof. Dr. H. Gagaring Pagalung, S.E., Ak., MS., CA	Ketua	1. 
2.	Muh. Irdam Ferdiansah, S.E., M.Acc.	Sekretaris	2. 
3.	Dr. Yohanis Rura, S.E., Ak., M.S.A., CA	Anggota	3. 
4.	Drs. Muh. Nur Azis, MM.	Anggota	4. 
5.	Drs. Agus Bandang, Ak., M.Si., CA	Anggota	5. 

Ketua Departemen Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. Hj. Mediaty, S.E., M.Si., Ak., CA  
NIP. 19650925 199002 2 001

## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

nama : Atika Mulyawati Jamaluddin

NIM : A31109261

departemen/program studi : Akuntansi

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH  
KOTA MAKASSAR**

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan atau daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 15 Mei 2016

Yang membuat pernyataan,



Atika Mulyawati Jamaluddin

## **PRAKATA**

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur peneliti panjatkan kepada Allah S.W.T. atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Allah, Muhammad S.A.W., keluarga, beserta sahabat-sahabat beliau. Semoga syafaatnya terlimpah kepada kita semua. Amin.

Skripsi yang berjudul “Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Pemerintah Kota Makassar Tahun 2015” merupakan salah satu tugas dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan pendidikan jenjang Strata Satu (S1) di Departemen Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin. Gagasan yang mendasari penelitian ini adalah adanya perubahan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah, bagaimana kesiapan Pemerintah Kota Makassar dan sejauh mana kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar dalam menghadapi perubahan pengelolaan PBB-P2 ini.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih dan penghargaan atas budi baik dan peran serta para pihak yang telah membantu. Ucapan terima kasih ini peneliti berikan kepada:

1. Ayahanda (Alm) Jamaluddin, S.E., dan Ibunda Hj. Farida, S.Pi., atas kasih sayang, dukungan, pendidikan dan segala hal yang telah diberikan dalam kehidupan peneliti. Peneliti tidak akan dapat berada di posisi saat ini tanpa doa, dukungan dan nasihat yang diberikan oleh beliau. Peneliti menyadari bahwa peneliti tidak akan mampu untuk membalas jasa kedua orang tua



dengan apapun sehingga rasa terima kasih ini tidak cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan saya kepada Ayah dan Ibu yang telah memberikan segala hal yang terbaik kepada anaknya. Peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada kedua adik peneliti, Nurul Inayah dan Danisha Zhaafirah atas kasih sayang, canda tawa dan dukungan yang diberikan kepada peneliti selama proses penulisan skripsi ini.

2. Bapak Prof. Dr. H. Gagaring Pagalung, S.E., Ak., MS., CA, selaku Pembimbing I dan Bapak Muh. Irdam Ferdiansah, S.E., M.Acc., selaku Pembimbing II. Terima kasih atas kesabaran, bimbingan, arahan dan nasihat yang telah diberikan kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Abdul Rahman, S.E., M.Si., Ak., selaku Penasihat Akademik peneliti, terima kasih atas semangat dan bimbingannya selama peneliti menempuh masa studi.
4. Bapak Dr. Yohanis Rura, S.E., Ak., M.S.A., CA, Bapak Drs. Haerial, Ak., M.Si., dan Bapak Drs. Muh. Nur Azis, MM., selaku tim penguji yang telah berkenan hadir dalam ujian proposal, ujian komprehensif dan ujian skripsi, serta bersedia memberikan saran dalam menyempurnakan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Hj. Mediaty, S.E., M.Si., Ak., CA, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
6. Seluruh civitas akademika Universitas Hasanuddin baik petinggi-petinggi birokrasi, dosen-dosen, pegawai dan seluruh mahasiswa. Selain itu terima kasih kepada seluruh civitas akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis; Dekan dan para Wakil Dekan, Ketua dan Sekretaris Jurusan Akuntansi, dosen-dosen khususnya dosen yang pernah mengajar peneliti, pegawai akademik dan kemahasiswaan.

7. Seluruh teman-teman K09NITIF Akuntansi 2009, khususnya Ginanto Dyas, Fatmah Fildzah, Pajaruddin Ibrahim, Pradipto, Irma Sulistiani, Mirnawati, Khairil Anwar, Kemas Fahrizal dan Dian Pertiwi. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kalian yang selalu mengingatkan peneliti untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh teman-teman KKN angkatan 82, khususnya Irvan Nur Iva, Dian Kurniasih dan Muh. Husain. Terima kasih atas dukungan yang diberikan kepada peneliti hingga akhirnya peneliti dapat menyelesaikan skripsi dan studi S1.
9. Keluarga Besar Radio Madama yang telah menemani penulis selama tiga tahun terakhir. Kak Sesy, Kak Iko, Kak Ijha dan Bang Fauzan terima kasih untuk ilmu, arahan, dukungan dan motivasi yang diberikan kepada peneliti selama ini. Sahabat-sahabat peneliti, khususnya Zadly Arif, Aulia Dhika, Dianti Hamzah, Nita Ramdhani, Amalya Winarno, Romy Arifin, Rori, Yuni Triyatni, Ariani Eka, Achlan Fachlevi, Chaidir Ihsan, Pipit Defriyanti, Kurniawan Dinata, dan Azhe Rachman, terima kasih karena selalu memberikan motivasi dan mendengar keluh kesah peneliti selama proses penyelesaian skripsi ini.
10. Keluarga Besar BerenAm dan Ezpresso Koffie khususnya Ikhsan Zulkarnain, Achmad Azhraf, Saiful Irawan, Yaslam Taufiq, Zulmair Dg. Mabe dan Winda Novika. Terima kasih karena telah menjadi teman kerja, teman dalam suka duka dan selalu memberikan dukungan serta motivasi kepada peneliti. Terima kasih karena selalu mendengar keluh kesah dan memberikan masukan kepada peneliti dalam hal apapun itu. Terima kasih atas perhatian yang telah diberikan kepada peneliti selama ini.



11. Sahabat-sahabat peneliti di SMAN 2 Bogor, Anna Karenina, Aldila Ceasy, Deputri Anandhyta, Ditha Elfina, Bima Aryuna dan Fathio Fitrianto. Terima kasih karena tidak bosan-bosannya mengingatkan peneliti agar segera menyelesaikan studi dan segera kembali ke Bogor. *See you when I see you, guys!*
12. Dudu Sadoro dan Restu Aditya, terima kasih karena telah setia menemani peneliti melewati masa-masa berat dan untuk kerja keras kita bertiga selama ini, *together we create something big and awesome!*
13. Bone Fair 2016 Team yang telah mengajarkan banyak sekali hal bagi peneliti. Untuk Nita Ramdhani, Taufik Syahban, Erry Cucur, Ahmad Fauzi, Parawansa, Eddy Rahman, Kak Ilho, Mas Gufi, Paman Dies, Ray Wardhana, dan seluruh teman-teman dari Bone, Jogja dan Balikpapan, *we are great teams and great friends!* Terima kasih untuk segala perhatian, canda tawa dan suka duka yang telah dihadapi bersama-sama.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang telah membantu peneliti dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas bantuannya.

Peneliti menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan, apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam skripsi ini, sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti. Kritik dan saran yang membangun akan lebih menyempurnakan skripsi ini baik di masa kini dan masa yang akan datang. Semoga bantuan dari berbagai pihak yang telah diberikan kepada peneliti akan mendapatkan pahala dari Allah SWT.

Makassar, 23 Februari 2016

Peneliti

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA PEMERINTAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2015

#### **IMPLEMENTATION OF GOVERNMENT'S LAW NUMBER 28 ON YEAR 2009 ABOUT MANAGEMENT OF RURAL AND URBAN LAND AND PROPERTY TAX ON LOCAL GOVERNMENT OF MAKASSAR AT 2015**

Atika Mulyawati Jamaluddin  
Gagaring Pagalung  
Muh. Irdam Ferdiansah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kota Makassar terkait dengan kesiapan Pemerintah Kota Makassar dalam pengalihan PBB-P2 serta kendala yang dialami ketika pengalihan PBB-P2 berlangsung. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan dan lapangan yang terdiri dari wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan kesiapan Pemerintah Kota Makassar dalam pengimplementasian Undang-Undang Nomor 28. Persiapan Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini Dispenda Kota Makassar melalui UPTD PBB telah matang, walaupun masih terdapat kendala dan kekurangan yang akan terus dievaluasi ke depannya. Adapun kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Makassar yaitu mengenai peningkatan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia (SDM) khususnya jumlah pegawai yang menjadi pengelola PBB-P2.

**Kata Kunci:** Implementasi, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Daerah, Pemerintah Daerah.

*This research aims to know the implementation of Government's Law Number 28 on year 2009 about diversion in management of rural and urban land and property tax (PBB-P2) from center taxes to local taxes, how the preparation from Local Government of Makassar on this diversion regulation and the obstacles that they faced when the regulation of diversion happened. This research used data collection techniques in the form of library and field research consisting of interviews and documentation. Research results indicate the readiness from Local Government of Makassar to implement Government's Law Number 28 on year 2009. The preparation from Local Government of Makassar indicate that they are ready, even though there is obstacle which can be evaluated in the future. The obstacle which is still faced by the Local Government of Makassar related to increase the quality and quantity of employee who will be managing rural and urban land and property tax.*

**Keywords:** Implementation, Rural and Urban Land and Property Tax, Local Taxes, Local Government

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	v
PRAKATA .....	vi
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN .....	 1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Kegunaan Penelitian .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	5
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	 7
2.1. Landasan Teori .....	7
2.1.1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 .....	7
2.1.1.1 Peraturan Daerah .....	9
2.1.2 Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal .....	11
2.1.2.1 Otonomi Daerah .....	11
2.1.2.2 Desentralisasi Fiskal .....	14
2.1.3 Pajak .....	17
2.1.3.1 Pengertian Pajak .....	17
2.1.3.2 Tinjauan Pajak dari Berbagai Aspek .....	18
2.1.3.3 Fungsi Pajak .....	19
2.1.3.4 Syarat Pemungutan Pajak .....	20
2.1.3.5 Asas Pemungutan Pajak .....	21
2.1.3.6 Pembagian Pajak Menurut Golongan,	

Sifat, dan Pemungutnya .....	22
2.1.3.7 Kewajiban dan Hak wajib Pajak .....	23
2.1.3.8 Sanksi Pajak .....	24
2.1.3.9 Pajak Negara .....	26
2.1.3.10 Pajak Daerah .....	27
2.1.4 Pajak Bumi dan Bangunan .....	29
2.1.4.1 Peralihan Pengelolaan PBB .....	29
2.1.4.2 Pengertian PBB .....	31
2.1.4.3 Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB .....	32
2.1.4.4 Objek Pajak dan Objek Pajak Tidak Kena Pajak .....	32
2.1.4.5 Nilai Jual Objek Pajak .....	33
2.1.4.6 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak .....	33
2.1.4.7 Tarif Pajak PBB .....	33
2.1.4.8 Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan PBB .....	34
2.2 Kerangka Konseptual .....	34
2.3 Penelitian Terdahulu .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
3.1 Rancangan Penelitian .....	37
3.2 Kehadiran Peneliti .....	37
3.3 Lokasi Penelitian .....	38
3.4 Waktu Penelitian .....	38
3.5 Jenis dan Sumber Data .....	38
3.6 Teknik Pengumpulan Data .....	39
3.7 Teknik Analisa Data .....	39
3.8 Tahap-tahap Penelitian .....	40
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	42
4.1.1 Gambaran Umum Kota Makassar .....	42
4.1.2 Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar .....	43
4.1.2.1 Visi dan Misi Dispenda Kota Makassar .....	43
4.1.2.2 Tugas Pokok dan Fungsi Dispenda Kota Makassar.....	44

4.1.2.3	Struktur Organisasi Dispenda Kota Makassar ...	46
4.1.2.4	Uraian Tugas dan Jabatan Struktural Dispenda Kota Makassar .....	47
4.2	Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Pemerintah Kota Makassar .....	53
4.2.1	Peraturan Pengelolaan PBB-P2 .....	53
4.2.2	Sumber Daya Manusia (SDM) Pengelola PBB-P2 .....	54
4.2.2.1	Pengembangan SDM Pengelola PBB-P2 .....	55
4.2.3	Sarana dan Prasarana Pendukung Pemungutan PBB-P2	57
4.3	Kendala yang Dihadapi Selama Proses Pengalihan dan Pengelolaan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah di Kota Makassar	58
BAB V PENUTUP .....		61
5.1	Kesimpulan .....	61
5.2	Keterbatasan Penelitian .....	62
5.3	Saran .....	62
DAFTAR PUSTAKA .....		61

## DAFTAR GAMBAR

Tabel	Halaman
2.1 Kerangka Konseptual .....	34
4.1.2.3 Struktur Organisasi Dispenda Kota Makassar .....	46

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2008 Pasal 182 Transisi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah kabupaten/kota harus terselenggara paling lambat 31 Desember 2013. Hal ini merupakan desentralisasi fiskal yang menjadi bagian dari realisasi otonomi daerah yang seluas-luasnya, yang merupakan bagian dari tuntutan reformasi.

Dalam transisi pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dibutuhkan kesiapan pembentukan dan implementasi regulasi, sebagai dasar mekanisme penyelenggaraan dan pengawasan, guna terselenggaranya pengelolaan PBB-P2 yang efektif dan efisien. Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Hal ini merupakan titik balik dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang



Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemerintah daerah kini memiliki tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari pajak daerah, sehingga saat ini jenis pajak kabupaten/kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintah kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Dengan adanya pengalihan pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB, maka seluruh penerimaan akan sepenuhnya masuk ke pemerintah kabupaten/kota sehingga diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasil pungutannya diberikan/dibagikan kepada pemerintah daerah (Departemen Keuangan, 2009). Pada Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan yang lama yaitu Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, pemerintah daerah akan menerima penerimaan PBB sebesar 90% yang akan dibagi kepada pemerintah provinsi dan kabupaten/kota. Berlakunya Undang-Undang PDRD membuat pemerintah daerah kabupaten/kota akan menerima seluruh penerimaan PBB-P2 menjadi PAD tanpa perlu dibagi ke daerah lain dan provinsi.

Pengalihan kewenangan ini dimulai dari proses administrasi sampai penerimaan pembayaran pajak. Pengalihan ini membuat pemerintah daerah harus segera melakukan langkah-langkah persiapan sehingga tidak memberikan

masalah pada pengelolaannya dan bisa memberikan masalah pada pengelolaannya dan bisa memberikan dampak positif terhadap penerimaan pajak daerah.

Melihat besarnya potensi dan peran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam menjalankan otonomi daerah khususnya sektor pendanaan dan kemandirian suatu daerah, maka peneliti akan mengkaji hal-hal yang dianggap penting dan berpengaruh bagi Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam mengimplementasikan pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Pemerintah Kota Makassar Tahun 2015”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Lahirnya kebijakan yang membuat pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dialihkan kepada pemerintah daerah akan membawa pengaruh atau perubahan dalam pola pemungutan pajak daerah. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang kini telah dialihkan kepada Pemerintah Kota Makassar?
2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi selama proses pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai pajak daerah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui implementasi pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang kini telah dialihkan pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang terdapat selama proses pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) sebagai pajak daerah.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat, baik dari kegunaan teoretis maupun kegunaan praktis, serta kepada pihak-pihak yang membutuhkannya.

#### **1. Kegunaan teoretis**

Dalam kegunaan teoretis, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan demi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang akuntansi.
- b. Penelitian ini akan menjadi bahan perbandingan atau acuan dalam pengembangan penelitian selanjutnya, khususnya di bidang akuntansi.

#### **2. Kegunaan praktis**

Dalam kegunaan praktis, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Kota Makassar dalam rangka pelaksanaan pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), sehingga diharapkan dapat mengoptimalkan potensi penerimaan dari PBB P2 ini dalam menopang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- b. Sebagai bahan informasi bagi aparaturnya pemerintah dan masyarakat Kota Makassar tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam menyukkseskan pelaksanaan pengalihan pengelolaan PBB P2.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi penjelasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi penjelasan mengenai landasan teori yang membahas mengenai teori-teori dan konsep-konsep umum yang akan digunakan dalam penelitian serta penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi penjelasan mengenai bagaimana penelitian ini dilakukan. Dimulai dari rancangan penelitian, kehadiran

peneliti, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, hingga tahap-tahap penelitian.

#### **BAB IV            HASIL PENELITIAN**

Bab ini berisi penjelasan mengenai analisa data dan informasi yang didapatkan dari hasil wawancara dan studi kepustakaan. Dengan demikian akan diperoleh suatu hasil analisa yang akan dijadikan dasar dalam pembuatan kesimpulan dan saran penelitian ini.

#### **BAB V            PENUTUP**

Bab ini berisi penjelasan mengenai kesimpulan dan saran dari penelitian ini bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Landasan Teori**

##### **2.1.1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah disahkan pada tanggal 15 September 2009 sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Latar belakang pembentukan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Hal yang paling fundamental dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Namun, guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya dari penerimaan PBB, maka paling lambat tanggal 1 Januari 2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh pemda. Sedangkan, PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat.

Adapun dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain:

1. Berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat local (*local origin*), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*).
2. Pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
3. Untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2.

Berdasarkan Pasal 180 angka 5 UU 28/2009, masa transisi pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah adalah sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2013. Selama masa transisi tersebut, daerah yang telah siap dapat segera melakukan pemungutan PBB-P2 dengan terlebih dahulu menetapkan Peraturan daerah (Perda) tentang PBB-P2 sebagai dasar hukum pemungutan. Sebaliknya, apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 daerah belum juga menetapkan Perda tentang PBB-P2, dan bagi seluruh masyarakat di daerah yang bersangkutan tidak dibebani kewajiban untuk membayar PBB-P2.

Sementara itu, berdasarkan amanat Pasal 182 angka 1 Undang-Undang 28 Tahun 2009 dan guna mengatur tahapan persiapan pengalihan PBB-P2, maka pada tanggal 30 November 2010 telah ditetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Dalam peraturan bersama dimaksud diatur mengenai tugas dan tanggung



jawab, batas waktu penyerahan kompilasi data, batas waktu penyelesaian persiapan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 oleh pemda, serta pemantauan dan pembinaan.

Namun demikian, setelah implementasi pengalihan PBB-P2 tersebut masih menghadapi berbagai permasalahan antara lain data piutang, pelayanan PBB-P2 yang belum terselesaikan, dan mekanisme restitusi PBB-P2 yang pajaknya dibayar ketika dikelola Pemerintah Pusat namun putusan pengadilan terjadi setelah PBB-P2 dikelola oleh daerah. Kondisi demikian mengakibatkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 dicabut dan diganti dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah.

### **2.1.2 Peraturan Daerah**

Sebagai landasan hukum pemungutan PBB-P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan Perda. Sesuai Pasal 95 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:

1. Nama, objek, dan subjek PBB-P2.
2. Dasar pengenaan, tariff, dan cara penghitungan PBB-P2.
3. Wilayah pemungutan.
4. Masa pajak.
5. Penetapan.
6. Tata cara pembayaran dan penagihan.
7. Kedaluwarsa.
8. Sanksi administratif.

9. Tanggal mulai berlakunya.

Selain itu, Perda tentang PBB-P2 dapat juga mengatur ketentuan mengenai:

1. Pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya.
2. Tata cara penghapusan piutang pajak yang kedaluwarsa.
3. Asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak kepada kedutaan, konsulat, dan perwakilan Negara asing sesuai dengan kelaziman internasional.

Sebelum ditetapkan menjadi Perda, Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang PBB-P2 wajib disampaikan kepada gubernur dan Menteri Keuangan paling lambat tiga hari kerja terhitung sejak tanggal persetujuan bersama antara bupati/walikota dan DPRD kabupaten/kota. Gubernur melakukan evaluasi terhadap Raperda untuk menguji kesesuaian Raperda dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, kepentingan umum, dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dalam proses evaluasi, Gubernur berkoordinasi dengan Menteri Keuangan.

Hasil evaluasi dapat berupa persetujuan atau penolakan. Apabila hasil evaluasi berupa persetujuan, maka Raperda dapat langsung ditetapkan. Dalam hal hasil evaluasi berupa penolakan, maka bupati/walikota harus melakukan revisi terlebih dahulu. Perda yang telah ditetapkan wajib disampaikan bupati/walikota kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah ditetapkan.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 Bab XII mengatur tentang tata cara pemungutan PBB-P2 dan kemudian direvisi lagi dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar. Perubahan pada Perda tersebut ada di Pasal 65 yang mengatur tentang Tarif PBB-P2 yang dibebankan pada Wajib Pajak.

## **2.1.2 Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal**

### **2.1.2.1 Otonomi Daerah**

Untuk menjelaskan mengenai otonomi daerah dan prinsip penyelenggarannya, maka terdapat empat undang-undang yang dapat dijadikan dasar. Keempat undang-undang tersebut sebagai berikut.

1. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang kemudian direvisi dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang direvisi dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999, "otonomi daerah adalah kewenangan Daerah Otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan". Kemudian definisi ini diperluas dengan adanya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa, "otonomi daerah adalah hak,

wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Otonomi daerah berpijak pada perundang-undangan yang kuat (Farida, 2011:342-343), yaitu sebagai berikut.

a. Undang-Undang Dasar

Sebagaimana telah disebutkan, Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan yang kuat untuk menyelenggarakan otonomi daerah. Pasal 18 UUD menyebutkan adanya pembagian pengelolaan pemerintahan pusat dan daerah. Pemberlakuan sistem otonomi daerah merupakan amanat yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) Amandemen Kedua tahun 2000 untuk dilaksanakan berdasarkan undang-undang yang dibentuk khusus untuk mengatur pemerintahan daerah. UUD 1945 pasca-amandemen mencantumkan permasalahan pemerintah daerah dalam Bab VI, yaitu Pasal 18, Pasal 18A, dan Pasal 18B. Sistem otonomi daerah tertulis secara umum dalam Pasal 18 untuk diatur lebih lanjut oleh undang-undang.

b. Ketetapan MPR-RI

Tap MPR-RI No. XV/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah menyebutkan, Pengaturan, Pembagian, Pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang berkeadilan, serta perimbangan keuangan Pusat dan Daerah dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

c. Undang-Undang

Undang-Undang No. 22/1999 tentang Pemerintah Daerah pada prinsipnya mengatur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang lebih mengutamakan pelaksanaan asas desentralisasi. Hal-hal yang mendasar dalam UU No. 22/1999 adalah mendorong untuk pemberdayaan masyarakat, menumbuhkan prakarsa dan kreativitas, meningkatkan peran masyarakat, mengembangkan peran dan fungsi DPRD. Akan tetapi, karena dianggap tidak sesuai lagi dengan perkembangan keadaan, ketatanegaraan, dan tuntutan penyelenggaraan otonomi daerah, aturan baru pun dibentuk untuk menggantikannya. Pada 15 Oktober 2004, Presiden Megawati Soekarno Putri mengesahkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Prinsip-prinsip pemberian otonomi daerah yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan otonomi daerah (Penjelasan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999), yaitu sebagai berikut.

1. Penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan dengan memperhatikan aspek madani, keadilan, pemerataan, serta potensi dan keanekaragaman daerah.
2. Pelaksanaan otonomi daerah dilaksanakan pada otonomi luas, nyata dan bertanggung jawab.
3. Pelaksanaan otonomi daerah yang luas dan utuh diletakkan pada daerah kabupaten dan daerah kota, sedang otonomi daerah provinsi merupakan otonomi yang terbatas.
4. Pelaksanaan otonomi daerah harus sesuai dengan konstitusi negara sehingga tetap terjamin hubungan yang serasi antara pusat dan daerah.

5. Pelaksanaan otonomi daerah harus lebih meningkatkan kemandirian daerah otonom dan karenanya dalam daerah kabupaten dan daerah kota tidak ada lagi wilayah administrasi.
6. Pelaksanaan otonomi daerah harus lebih meningkatkan peranan dan fungsi badan legislatif daerah, baik sebagai fungsi legislasi, fungsi pengawas, maupun fungsi anggaran atas penyelenggaraan pemerintahan daerah.
7. Pelaksanaan asas dekonsentrasi diletakkan pada daerah provinsi dalam kedudukannya sebagai wilayah administrasi untuk melaksanakan kewenangan pemerintah tertentu yang dilimpahkan kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah.
8. Pelaksanaan asas tugas pembantuan dimungkinkan, tidak hanya dari pemerintah kepada daerah, tetapi juga dari pemerintah dan daerah kepada desa yang disertai pembiayaan, sarana prasarana, serta sumberdaya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaan dan mempertanggungjawabkan kepada yang menugaskannya.

#### **2.1.2.2. Desentralisasi Fiskal**

Farida (2011:128) menyatakan bahwa:

“Kebijakan fiskal adalah kebijakan ekonomi untuk mengarahkan kondisi perekonomian agar menjadi lebih baik dengan cara mengubah penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Kebijakan ini mirip dengan kebijakan moneter untuk mengatur jumlah uang beredar, tetapi kebijakan fiskal lebih menekankan pada pengaturan pendapatan dan belanja pemerintah.”

Di dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dinyatakan bahwa “Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan

dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”. Adapun desentralisasi fiskal itu mengenai kebijakan fiskal yang diserahkan kepada daerah otonom.

Farida (2011:348-349) menyatakan bahwa:

“Desentralisasi fiskal merupakan salah satu mekanisme transfer dana dari APBN dalam kaitan dengan kebijakan keuangan Negara, yaitu untuk mewujudkan ketahanan fiskal yang berkelanjutan (*fiscal sustainability*) dan memberikan stimulus terhadap aktivitas perekonomian masyarakat, kebijakan desentralisasi fiskal diharapkan akan menciptakan pemerataan kemampuan keuangan antardaerah yang sepadam dengan besarnya kewenangan urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah otonom.”

Secara umum, tujuan pemerintah pusat melakukan transfer dana kepada pemerintah daerah adalah (Farida, 2011:349):

- a. sebagai tindakan nyata untuk mengurangi ketimpangan pembagian “kue nasional”, baik vertikal maupun horizontal;
- b. suatu upaya untuk meningkatkan efisiensi pengeluaran pemerintah dengan menyerahkan sebagian kewenangan di bidang pengelolaan keuangan Negara dan manfaat yang dihasilkan dapat dinikmati oleh rakyat di daerah yang bersangkutan.

Kebijakan desentralisasi fiskal terakhir diubah dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi (PDRB). Beberapa kebijakan mendasar yang diatur dalam undang-undang ini, (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2012:155-157), yaitu sebagai berikut.

1. Perubahan penetapan pajak daerah dan retribusi daerah dari *open-list system* menjadi *closed-list system*. Salah satu pertimbangan penerapan *closed-list system* adalah untuk memberikan kepastian bagi masyarakat dan dunia usaha mengenai jenis pungutan daerah yang wajib dibayar, serta meningkatkan efisiensi pemungutan pajak daerah dan retribusi



daerah. Dengan *closed-list system*, pemerintah daerah hanya dapat memungut jenis pajak daerah dan retribusi daerah yang tercantum dalam Undang-Undang.

2. Pemberian kewenangan yang lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan dan retribusi daerah (*local taxing empowerment*), melalui beberapa kebijakan, yaitu:
  - a. Memperluas basis pajak daerah dan retribusi daerah yang sudah ada, seperti perluasan basis pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak hotel, pajak restoran dan retribusi izin gangguan;
  - b. Menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, seperti pajak rokok, pajak sarang burung walet, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), retribusi pelayanan tera/tera ulang, retribusi pelayanan pendidikan, retribusi pengendalian menara telekomunikasi, dan retribusi izin usaha perikanan;
  - c. Menaikkan tarif maksimum beberapa jenis pajak daerah, seperti pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak hiburan, pajak parkir, dan pajak mineral bukan logam dan batuan; dan
  - d. Memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah kecuali pajak Rokok. Daerah diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah untuk diberlakukan di daerahnya sepanjang tidak melampaui tarif minimum dan maksimum yang tercantum dalam UU 28/2009. Kewenangan yang lebih luas di bidang perpajakan daerah ini diharapkan dapat meningkatkan

pendapatan daerah sehingga dapat mengkompensasi hilangnya penerimaan dari beberapa jenis pungutan daerah sebagai akibat dari adanya perubahan *open-list system* menjadi *closed-list system*.

3. Memperbaiki sistem pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah melalui kebijakan bagi hasil pajak provinsi kepada kabupaten/kota yang lebih pasti, serta kebijakan *earmarking* untuk jenis pajak daerah tertentu.
4. Meningkatkan efektivitas pengawasan pungutan daerah dengan mengubah mekanisme pengawasan dari sistem represif (berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000) menjadi sistem preventif dan korektif.

## **2. 1.3. Pajak**

### **2.1.3.1. Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Perpajakan,

“Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada Negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang- Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Mardiasmo (2011:1) menyatakan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut.

1. Iuran dari rakyat kepada negara. Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan undang-undang. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjukkan. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

#### **2.1.3.2. Tinjauan Pajak dari Berbagai Aspek**

Dalam hal ini pajak dapat ditinjau dari beberapa aspek (Waluyo, 2009:3-6) yaitu dari aspek ekonomi, aspek hukum, aspek keuangan dan aspek sosiologi.

##### **a. Aspek ekonomi**

Pajak merupakan penerimaan Negara yang digunakan untuk mengarahkan kehidupan masyarakat menuju kesejahteraan. Pajak sebagai motor penggerak kehidupan ekonomi masyarakat.

##### **b. Aspek hukum**

Hukum pajak di Indonesia mempunyai hierarki yang jelas dengan urutan yaitu Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden dan sebagainya. Hierarki ini dijalankan secara ketat, peraturan yang tingkatnya lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang tingkatnya lebih tinggi.

##### **c. Aspek keuangan**

Pajak dipandang sebagai bagian yang sangat penting dalam penerimaan Negara. Jika dilihat dari penerimaan Negara, kondisi keuangan Negara tidak lagi semata-mata dari penerimaan Negara berupa minyak dan gas

bumi, tetapi lebih berupaya untuk menjadikan pajak sebagai primadona penerimaan negara.

d. Aspek sosiologi

Pada aspek sosiologi ini bahwa pajak ditinjau dari segi masyarakat yaitu menyangkut akibat atau dampak terhadap masyarakat atas pungutan dan hasil apakah yang dapat disampaikan kepada masyarakat. Jelas bahwa pajak sebagai sumber penerimaan Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan juga digunakan untuk membiayai pembangunan. Oleh karena itu, upaya untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak sangatlah penting, karena dana yang dihimpun berasal dari rakyat (*private saving*) atau berasal dari pemerintah (*public saving*). Dengan demikian, terlihat bahwa dari pajak sasaran yang disetujui adalah memberikan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara merata dengan melakukan pembangunan di berbagai sektor.

### 2.1.3.3.Fungsi Pajak

Terdapat dua fungsi pajak (Waluyo, 2009:6), yaitu sebagai berikut.

1. Fungsi penerimaan (*budgeter*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi mengatur (*regular*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh:

dikenakannya pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah.

#### **2.1.3.4. Syarat Pemungutan Pajak**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat-syarat (Mardiasmo, 2011:2), yaitu sebagai berikut.

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang (syarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *budgeter*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

#### **2.1.3.5. Asas Pemungutan Pajak**

Asas pemungutan pajak dapat pula dibagi dalam beberapa asas (Waluyo, 2009:15), yaitu sebagai berikut.

##### **1. Asas menurut falsafah hukum**

Hukum pajak harus berdasarkan pada keadilan dan keadilan ini sebagai asas pemungutan pajak. Untuk menyatakan keadilan bahwa negara berhak memungut pajak, maka muncul beberapa teori dasar, yaitu:

- a. Teori asuransi
- b. Teori kepentingan
- c. Teori daya pikul
- d. Teori bakti
- e. Teori asas daya beli

##### **2. Asas yuridis**

Untuk menyatakan suatu keadilan hukum pajak harus memberikan jaminan hukum kepada negara atau warganya. Oleh karena itu, pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Landasan hukum pemungutan pajak di Indonesia adalah pasal 23A Amandemen Undang-Undang Dasar 1945.

##### **3. Asas ekonomis**

Asas ekonomi ini lebih menekankan pada pemikiran bahwa negara menghendaki agar kehidupan ekonomi masyarakat agar terus meningkat. Untuk itu, pemungutan pajak harus diupayakan tidak menghambat kelancaran ekonomi sehingga kehidupan ekonomi tidak terganggu.

#### 4. Asas pungutan pajak lainnya

Terdapat tiga asas yang digunakan untuk memungut pajak dalam pajak penghasilan, yaitu:

- a. Asas tempat tinggal
- b. Asas kebangsaan
- c. Asas sumber

#### **2.1.3.6. Pembagian Pajak Menurut Golongan, Sifat dan Pemungutannya**

Pajak dapat dikelompokkan kedalam tiga kelompok (Waluyo, 2009:12), yaitu sebagai berikut.

1. Menurut golongannya, dibagi menjadi dua, yaitu:
  - a. Pajak langsung, adalah pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan. Contoh: pajak penghasilan.
  - b. Pajak tidak langsung, adalah pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: pajak pertambahan nilai.
2. Menurut sifatnya, pembagian pajak ini berdasarkan ciri-ciri prinsipnya, yaitu:
  - a. Pajak subjektif, adalah, pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan wajib pajak. Contoh: pajak penghasilan.
  - b. pajak objektif, adalah pajak yang berpangkal berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.
3. Menurut lembaga pemungutnya, yaitu:



- a. Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, pajak bumi dan bangunan, dan bea meterai.
- b. Pajak daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Contoh: pajak reklame, pajak hiburan, pajak bumi dan bangunan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### **2.1.3.7. Kewajiban dan Hak Wajib Pajak**

Kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh wajib pajak (Mardiasmo, 2011:56), yaitu sebagai berikut.

- 1. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP.
- 2. Melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP.
- 3. Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar.
- 4. Mengisi dengan benar SPT (SPT diambil sendiri), dan memasukkan ke Kantor Pelayanan Pajak dalam batas waktu yang telah ditentukan.
- 5. Menyelenggarakan pembukuan/pencatatan.
- 6. Jika diperiksa wajib:
  - a. Memperlihatkan dan atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan penghasilan yang diperoleh, kegiatan usaha, pekerjaan bebas wajib pajak, atau objek yang terutang pajak.
  - b. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dipandang perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan.

7. Apabila dalam waktu mengungkapkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen serta keterangan yang diminta, wajib pajak terikat oleh suatu kewajiban untuk merahasiakan, maka kewajiban untuk merahasiakan itu ditiadakan oleh permintaan untuk keperluan pemeriksaan.

Adapun hak yang dimiliki oleh wajib pajak (Mardiasmo, 2011:56-57), yaitu sebagai berikut.

1. Mengajukan surat keberatan dan surat banding.
2. Menerima tanda bukti pemasukan SPT.
3. Melakukan pembetulan SPT yang telah dimasukkan.
4. Mengajukan permohonan penundaan penyampaian SPT.
5. Mengajukan permohonan penundaan atau pengangsuran pembayaran pajak.
6. Mengajukan permohonan perhitungan pajak yang dikenakan dalam surat ketetapan pajak.
7. Meminta pengembalian kelebihan pembayaran pajak.
8. Mengajukan permohonan penghapusan dan pengurangan sanksi, serta pembetulan surat ketetapan pajak yang salah.
9. Memberikan kuasa kepada orang untuk melaksanakan kewajiban pajaknya.
10. Meminta bukti pemotongan atau pemungutan pajak.
11. Mengajukan keberatan dan banding.

#### **2.1.3.8. Sanksi Pajak**

Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti/ditaati/dipatuhi. Atau bisa dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah agar wajib pajak

tidak melanggar norma perpajakan. Di dalam undang-undang perpajakan dikenal dua macam sanksi, yaitu sanksi administrasi dan pidana. Ancaman terhadap pelanggaran suatu aturan perpajakan ada yang diancam dengan sanksi administrasi saja, ada yang diancam dengan sanksi pidana saja, dan ada pula yang diancam dengan sanksi sanksi administrasi dan sanksi pidana (Mardiasmo, 2011:59-60).

1. Sanksi Administrasi

Merupakan pembayaran kerugian kepada negara, khususnya yang berupa bunga dan kenaikan.

2. Sanksi Pidana

Merupakan siksaan atau penderitaan. Merupakan suatu alat terakhir atau benteng hukum yang digunakan fiskus agar norma perpajakan dipatuhi. Menurut ketentuan dalam undang-undang perpajakan ada tiga macam sanksi pidana, yaitu: denda pidana, kurungan, dan penjara.

- a. Denda pidana

Berbeda dengan sanksi berupa denda administrasi yang hanya diancam/dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan peraturan perpajakan, sanksi berupa denda pidana selain dikenakan kepada wajib pajak ada juga yang diancamkan kepada pejabat pajak atau kepada pihak ketiga yang melanggar norma. Denda pidana dikenakan kepada tindak pidana yang bersifat pelanggaran maupun bersifat kejahatan.

- b. Pidana kurungan

Pidana kurungan hanya diancamkan kepada tindak pidana yang bersifat pelanggaran. Dapat ditujukan kepada wajib pajak, dan pihak ketiga. Karena pidana kurungan diancamkan kepada si pelanggar

norma itu ketentuannya sama dengan yang diancamkan dengan denda pidana, maka masalahnya hanya ketentuan mengenai denda pidana sekian itu diganti dengan pidana kurungan selama-lamanya sekian.

c. Pidana penjara

Pidana penjara seperti halnya pidana kurungan, merupakan hukuman perampasan kemerdekaan. Pidana penjara diancamkan terhadap kejahatan. Ancaman pidana penjara tidak ada yang ditujukan kepada pihak ketiga, adanya kepada pejabat dan wajib pajak.

#### **2.1.3.9. Pajak Negara**

Pajak Negara yang sampai saat ini masih berlaku (Mardiasmo, 2011:11), yaitu sebagai berikut.

1. Pajak Penghasilan (PPh)

Dasar hukum pengenaan pajak penghasilan adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1984 dan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah

Dasar hukum pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPN & PPn BM) adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009.

3. Bea Meterai

Dasar hukum pengenaan bea meterai adalah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985.

4. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud yaitu sektor perkebunan kehutanan dan pertambangan. Dasar hukum pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

#### **2.1.3.10. Pajak Daerah**

Dasar hukum pemungutan pajak daerah adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Beberapa istilah di dalam undang-undang ini yang terkait dengan pajak daerah (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009), yaitu sebagai berikut.

1. Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
3. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa,

organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

4. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
5. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Kemudian pajak daerah itu dibagi menjadi dua jenis dan beberapa objeknya (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009), yaitu:

1. Jenis pajak provinsi terdiri atas:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - d. Pajak Air Permukaan; dan
  - e. Pajak Rokok.
2. Jenis pajak kabupaten/kota terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;
  - d. Pajak Reklame;
  - e. Pajak Penerangan Jalan;
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - g. Pajak Parkir;
  - h. Pajak Air Tanah;
  - i. Pajak Sarang Burung Walet;

- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selanjutnya daerah dilarang untuk melakukan pemungutan pajak selain dari jenis-jenis pajak dan objeknya yang telah disebutkan diatas.

## **2. 1.4. Pajak Bumi dan Bangunan**

### **2.1.4.1. Peralihan Pengelolaan PBB**

Ada beberapa alasan peralihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) kepada pemerintah daerah (Departemen Keuangan, 2009), yaitu sebagai berikut.

- a. Transparansi dan akuntabilitas dinilai akan dapat lebih diwujudkan jika pengelolaan PBB diserahkan kepada masing-masing daerah otonom. Hal ini pada gilirannya akan membawa iklim demokrasi yang lebih baik dan berakar langsung pada persoalan-persoalan konkrit di daerah yang bersangkutan. Mereka melihat bahwa pembiayaan kebutuhan daerah yang sebagian besar dibiayai dana transfer dari pusat kurang mencerminkan akuntabilitas dari pengenaan pajak daerah dan tidak memberikan insentif bagi daerah untuk menggunakan anggaran secara efisien. Asumsinya jika pembiayaan kebutuhan daerah dibiayai sebagian besar dari alokasi dana pusat, maka otomatis kurang memberikan dorongan kepada daerah untuk menggunakan dana tersebut bagi peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Selanjutnya bila derajat transparansi dan akuntabilitas pengelolaan pajak tersebut tinggi, maka kesadaran untuk membayar pajak dan retribusi daerah atas pelayanan publik yang langsung mereka nikmati juga makin tinggi. Bersamaan dengan itu pemerintah daerah akan terdorong untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat karena

setiap pembebanan kepada masyarakat memerlukan peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

- b. Objek pajak PBB P2 dan BPHTB bersifat immobile, dalam arti tidak dapat direlokasi ke daerah lainnya, sehingga lebih pantas apabila dijadikan pajak daerah.
- c. Objek PBB P2 dan BPHTB tersebut lokasinya berada di suatu daerah kabupaten/kota, dan aparat pemerintah daerah jelas lebih mengetahui dan lebih memahami karakteristik dari objek dan subjeknya sehingga kecil kemungkinan wajib pajak dapat menghindar dari kewajiban perpajakannya.

Pemerintah pusat lebih suka untuk mengalihkan PBB P2 menjadi pajak daerah didasarkan karena adanya beberapa kenyataan (Supriyanto, 2012), antara lain sebagai berikut.

- a. Mayoritas negara maju menyerahkan urusan pajak properti (jika di Indonesia adalah PBB) menjadi urusan pemerintah daerah.
- b. Migas (minyak dan gas bumi) sudah tidak bisa lagi diandalkan sebagai sumber pendapatan bagi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), mengingat Indonesia tidak lagi menjadi negara pengekspor minyak bumi, sebaliknya kini sebagai negara yang mengimpor minyak bumi. Akibatnya, sumber pendapatan bagi APBN bergeser dari penerimaan migas kepada penerimaan pajak. Dengan demikian, pajak menempati posisi strategis dalam APBN.
- c. Reformasi birokrasi di tubuh Direktorat Jenderal Pajak (Ditjen Pajak) telah berhasil membentuk Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama yang merupakan peleburan dari KPP, Kantor Pelayanan PBB (KP PBB), Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak. Jika diamati, keberadaan PBB dengan



sejumlah permasalahan dan tidak diimbangi dengan jumlah penerimaannya, memang bisa dirasakan mengganggu konsentrasi Ditjen Pajak sebagai tulang punggung pemenuhan APBN, sehingga pembentukan KPP Pratama ini merupakan cara cerdas membuat biaya pemungutan PBB menjadi lebih efisien.

#### **2.1.4.2. Pengertian PBB**

Diana dan Setiawati (2009:711) menyatakan bahwa:

“Pengertian dasar yang berkaitan dengan pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut.

- a. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya.
- b. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.”

Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa:

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks Bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Menara.

#### **2.1.4.3. Subjek Pajak dan Wajib Pajak PBB**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan (Pasal 78 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009).

#### **2.1.4.4. Objek Pajak dan Objek Pajak Tidak Kena Pajak PBB**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang (Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009):

- a. Digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;

- d. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

#### **2.1.4.5. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Mardiasmo, 2011:312).

#### **2.1.4.6. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

Besar nilai jual objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Nilai NJOPTKP ini ditetapkan dengan peraturan daerah (Pasal 77 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009).

#### **2.1.4.7. Tarif Pajak PBB**

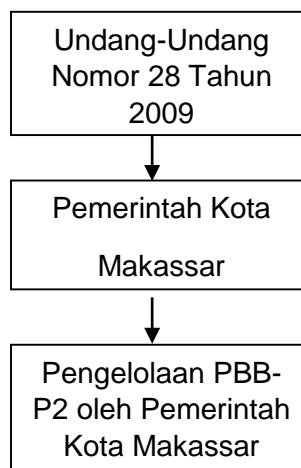
Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). Daerah diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah untuk diberlakukan di daerahnya sepanjang tidak melampaui tarif minimum dan maksimum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2012:156).

#### 2.1.4.8. Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan PBB

Dasar pengenaannya adalah nilai jual objek pajak. Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya, dan ditetapkan oleh Kepala Daerah. Besaran pokok pajak bumi dan bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif yang telah ditentukan dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi nilai jual objek pajak tidak kena pajak (Pasal 81 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009).

## 2.2 Kerangka Konseptual

Gambar 1  
Kerangka Konseptual



Berdasarkan gambar 1, maka dapat dijelaskan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pemerintah kota diberikan kewenangan untuk mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Penelitian ini berfokus pada bagaimana pengelolaan PBB P2 oleh pemerintah kota dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pengelolaan PBB P2.

### 2.3 Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan acuan yang bersumber dari penelitian-penelitian sebelumnya yang dijadikan pembanding untuk pengembangan penelitian ini.

Wahyuni (2010) pada penelitiannya yang berjudul **“Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus Jabodetabek)”** dan mengambil objek Pemerintah Kota di Jabodetabek. Penelitian ini menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)* yang digunakan untuk melihat strategi kebijakan yang dianggap paling penting dalam pemungutan PBB-P2 oleh pemerintah daerah. Penelitian memaparkan hasil penelitiannya bahwa di antara kebijakan strategi kemampuan dan kemauan politik, penilaian, penetapan tarif, pemungutan/penagihan, kemampuan administrasi, pengawasan dan sosialisasi, maka strategi kebijakan yang dianggap paling penting oleh responden adalah penelitian dan penelitian ini menyarankan agar dalam hal penilaian, pemerintah daerah masih harus banyak dibantu oleh pemerintah pusat, mengingat penilaian diperlukan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam menentukan pajak terutang, serta dibutuhkan persiapan lebih lanjut oleh Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan upaya dalam meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia (SDM) serta pengadaan sarana/prasarana.

Dewi (2011) pada penelitiannya yang berjudul **“Analisa Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Pengalihan Pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah”**, menggunakan metode deskriptif kualitatif dan teknik analisis yang digunakan adalah model interaktif, dimana ada tiga jenis kegiatan analisis yaitu penelusuran dokumen, wawancara dan penarikan kesimpulan. Penelitian ini mengambil objek Pemerintah Daerah Kota Blitar dan hasil

penelitiannya yaitu Pemerintah Daerah Kota Blitar belum secara optimal menyiapkan perangkat pengelolaan BPHTB, kemudian sampai batas waktu persiapan pengalihan yang ditentukan, Pemerintah Daerah Kota Blitar masih mengalami hambatan yang cukup berarti karena belum disahkannya Peraturan Daerah yang menjadi landasan yuridis pemungutan dan pengelolaan BPHTB pada tahun 2011.

Baharuddin (2013) pada penelitiannya yang berjudul **“Analisis Kesiapan Pemerintah Kota Makassar Menyambut Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013”**, penulis menggunakan metode kualitatif deskriptif yang dilakukan untuk memahami karakteristik organisasi yang mengikuti praktik umum tertentu dan bertujuan untuk memberikan kepada peneliti sebuah riwayat atau untuk menggambarkan aspek-aspek yang relevan dengan fenomena perhatian dari perspektif seseorang, organisasi atau lainnya. Penulis mengambil objek Pemerintah Kota Makassar, menuliskan hasil penelitiannya bahwa mengoptimalkan persiapan peralihan akan sangat membantu dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, lalu menyarankan agar kerjasama yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar melalui Unit Pelaksana Teknis Dinas Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar dengan pihak-pihak yang terkait harus segera dirampungkan mengingat proses pembayaran PBB-P2 akan segera dilakukan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Rancangan Penelitian**

Penelitian ini merupakan studi deskriptif. Studi ini dilakukan untuk memahami karakteristik organisasi yang mengikuti praktik umum tertentu seperti halnya pada Pemerintah Kota Makassar yang menerapkan aturan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang telah diterapkan oleh daerah-daerah lain di Indonesia. Studi deskriptif ini bertujuan untuk memberikan kepada peneliti sebuah riwayat atau untuk menggambarkan aspek-aspek yang relevan dengan fenomena perhatian dari perspektif seseorang, organisasi atau lainnya (Sekaran, 2010:159)

Penelitian ini pun termasuk ke dalam penelitian terapan (*applied research*), dimana penelitian ini dilakukan berkenaan dengan kenyataan-kenyataan praktis, penerapan, dan pengembangan ilmu pengetahuan yang dihasilkan oleh penelitian dasar dalam kehidupan nyata. Penelitian ini berfungsi untuk mencari solusi tentang masalah-masalah tertentu yang hasilnya dapat secara langsung diterapkan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.

#### **3.2 Kehadiran Peneliti**

Penelitian ini merupakan studi deskriptif yang dilakukan dalam lingkungan alami organisasi dengan intervensi minimum oleh peneliti dan arus kerja yang normal (Sekaran, 2010:166). Sehingga di dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai *non-participant observer*. Peneliti bertindak sebagai pengamat penuh. Pengamatan tersebut berbentuk penilaian terhadap hasil wawancara dan

dokumentasi terhadap objek penelitian. Kehadiran peneliti sebagai pengamat penuh ini sebelumnya telah diketahui oleh objek penelitian melalui surat ijin penelitian.

### **3.3 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini yaitu Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar.

### **3.4 Waktu Penelitian**

Penelitian ini berlangsung di bulan Maret 2015.

### **3.5 Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua jenis data, yaitu sebagai berikut.

- 1 Data kualitatif adalah hasil pengamatan yang berbentuk kategori dan bukan bilangan (Nuryanti, 2012). Dalam penelitian ini data kualitatifnya berupa dokumentasi dan hasil wawancara terhadap objek penelitian.
- 2 Data kuantitatif adalah hasil pengamatan yang diukur dalam skala numerik (bilangan) (Nuryanti, 2012). Dalam penelitian ini data kuantitatifnya berupa data penerimaan pajak bumi dan bangunan.

Dalam penelitian ini, peneliti juga menggunakan dua sumber data, yaitu sebagai berikut.

- 1 Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara oleh peneliti terhadap objek penelitian.
- 2 Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil dokumentasi yang dilakukan oleh objek penelitian maupun dari pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan.



### 3.6 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh informasi dan data yang akan dikelola dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dilakukan dengan 2 cara, yaitu sebagai berikut.

1. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur yang berkaitan dengan topik yang dipilih.

2. Penelitian lapangan (*field research*)

Untuk memperoleh data, maka peneliti mengadakan penelitian ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar dengan melakukan hal-hal sebagai berikut.

- a. Wawancara (*interview*)

Merupakan suatu tanya jawab langsung kepada informan yang dilakukan dengan maksud untuk memperoleh data primer dan informasi yang diperlukan.

- b. Dokumentasi (*documentation*)

Merupakan suatu pengumpulan data dengan menggunakan dokumentasi dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar.

### 3.7 Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisa data kualitatif, pendekatan penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang sifatnya deskriptif. Prosedur penelitian ini akan menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku objek yang diamati. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan uraian yang mendalam tentang ucapan, tulisan dan

perilaku yang dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat, atau organisasi tertentu. Penelitian sebuah fenomena berdasarkan data yang ada, bukan teori. Landasan teori hanya digunakan sebagai penopang fokus penelitian. Pendekatan ini berangkat dari suatu teori dan gagasan para ahli, kemudian dikembangkan menjadi permasalahan-permasalahan beserta pemecahannya.

### **3.8 Tahap-Tahap Penelitian**

Tahapan-tahapan penelitian ini menguraikan proses pelaksanaan penelitian yang terbagi dalam empat tahapan, yaitu sebagai berikut.

#### **1. Penelitian pendahuluan**

Penelitian pendahuluan ini dimulai dengan mengumpulkan data-data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari literature-literatur yang berkaitan dengan topik yang dipilih.

#### **2. Pengembangan desain**

Pengumpulan data-data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur yang berkaitan dengan topik yang dipilih inilah yang dijadikan landasan dalam pengembangan desain penelitian.

#### **3. Penelitian Inti**

Setelah tahap penelitian pendahuluan dan pengembangan desain penelitian selesai, maka tahapan selanjutnya adalah penelitian yang sebenarnya (inti). Peneliti akan menyusun pertanyaan-pertanyaan yang dihasilkan dari tahapan-tahapan sebelumnya. Pertanyaan-pertanyaan ini akan diajukan kepada pihak objek penelitian (DISPENDA) dalam proses wawancara dan dilengkapi dengan data-data yang berhubungan dengan

fokus penelitian dari proses dokumentasi. Tahapan inilah yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam mencapai tujuan penelitian.

#### 4. Penulisan hasil penelitian

Tahapan ini merupakan tahapan penyelesaian penelitian, dimana tahapan ini dilakukan dalam bentuk penyusunan dan penulisan hasil penelitian. Hasil penelitian ini dikomunikasikan dalam bentuk laporan yang berisi kesimpulan dan saran-saran atau masukan dari peneliti kepada objek penelitian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pada Pemerintah Kota Makassar pada tahun ketiga diterapkannya perubahan pengelolaan PBB-P2 berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya penerimaan PAD sejak tahun diberlakukannya pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah. Pengalihan PBB-P2 ini juga didukung dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar, kemudian direvisi dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar.
2. Kendala-kendala yang masih dihadapi oleh Pemerintah Kota Makassar melalui Unit Pelaksana Teknis Dinas Pajak Bumi dan Bangunan (UPTD PBB) Dinas Pendapatan Daerah adalah kendala yang berkaitan dengan kualitas dan kuantitas SDM yang akan menjadi pengelola PBB-P2 karena sebelum adanya pengalihan PBB-P2 terdapat tiga kantor pajak pratama yang melayani pembayaran PBB dan setelah pengalihan PBB-P2 hanya ada satu kantor yang melayani pembayaran PBB-P2. Hal ini menyebabkan UPTD PBB membutuhkan penambahan staf agar proses kinerja UPTD PBB lebih optimal.

## **5.2 Keterbatasan Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti memiliki pembahasan yang terbatas. Pembahasan hanya mengenai implementasi Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Pemerintah Kota Makassar, serta kendala-kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Makassar khususnya UPTD PBB menghadapi pengalihan pengelolaan PBB-P2 ini.

Ruang lingkup dalam penelitian ini, hanya dilakukan pada tingkat pengelola PBB-P2 yaitu Unit Pelaksana Teknis Dinas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2). Peneliti tidak melakukan di tingkat kecamatan dan kelurahan, di mana tingkatan tersebut juga memiliki pengaruh terhadap pengalihan pengelolaab PBB-P2. Oleh karena itu, diharapkan pada penelitian berikutnya yang akan membahas topik yang sama, agar memperluas ruang lingkup penelitiannya.

## **5.3 Saran**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka saran yang bisa diberikan oleh peneliti, yaitu sebagai berikut:

1. Pengelolaan PBB-P2 akan lebih baik lagi jika SDM yang direkrut untuk mengelola PBB-P2 ini tidak hanya berasal dari pegawai di lingkungan Dispenda, tetapi juga berasal dari luar yang memahami mengenai Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini UPTD PBB seharusnya tidak hanya melakukan kerja sama dengan pihak bank dan kantor pos tempat pembayaran PBB-P2, tetapi juga melakukan kerjasama atau koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris, Karena pihak-pihak tersebut dapat membantu

kesuksesan pengelolaan PBB-P2, mengingat pihak-pihak ini memiliki pengetahuan atau informasi mengenai objek dari PBB-P2 ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Baharuddin, Riswan. 2013. *Analisis Kesiapan Pemerintah Kota Makassar Menyambut Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013*. Skripsi tidak diterbitkan. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
- Departemen Keuangan. 2009. *Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan*, (Online), (<http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/artikel/okpbb/1082-pendaerahan-pbb>, diakses 18 Juli 2014).
- Dewi, Yulitasari Mila. 2011. *Analisa Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Pengalihan Pengelolaan PBB P2 dan BPHTB Sebagai Pajak Daerah*. Tesis tidak diterbitkan. Jakarta: Program Magister Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.
- Diana, Anastasya. dan Setiawati, Lilis. 2009. *Perpajakan Indonesia: Konsep Aplikasi dan Penentuan Praktis*. Yogyakarta: Andi.
- Farida, Ai Siti. 2011. *Sistem Ekonomi Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2012. *Pelengkap Buku Pegangan Penyelenggaraan Pemerintahan dan Pembangunan Daerah: Kebijakan Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah 2012*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2014. *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan: Edisi Revisi 2011*. Jakarta: Andi.
- Mediaty dkk. 2012. *Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Rangka Pengalihan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah pada Kabupaten/Kota Propinsi Sulawesi Selatan*. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Munawaroh dkk. 2014. *Dampak Pengalihan PBB-P2 menjadi Pajak Daerah Peluang dan Tantangan*. Jurnal Riset Manajemen dan Akuntansi Volume 2, 1; 9-13.
- Nuryanti, Dewi. 2012. *Pengertian Data Kualitatif dan Kuantitatif*, (Online), (<http://www.dewinuryanti.com/2012/12/data-kualitatifpengertian-data-kualitatif-kuantitatif.html>, diakses 22 Juli 2014)
- Peraturan Kota Makassar Nomor 40 Tahun 2009 tentang Uraian Tugas Jabatan Struktural pada Dinas Pendapatan Kota Makassar*. 2009. Makassar: Sekretaris Daerah Kota Makassar.

- Rangkasa, Edgar. dan Zainuddin. 2012. *Defenisi dan prinsip Otonomi Daerah*, (Online),(<http://www.phylopop.com/2012/05/definisi-dan-prinsip-otonomidaerah.html>, diakses 21 Juli 2014).
- Rustiyaningsih, Sri. 2011. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Wajib Pajak*. Jurnal Widya Warta No. 02. Madiun.
- Sekaran, Uma. 2010. *Metodologi Penelitian untuk Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat.
- Setiawan, Guntur. 2004. *Implementasi Dalam Birokrasi Pembangunan*. Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Supriyanto, Heru. 2012. *Peluang dan Tantangan Pengalihan PBB P2 dan BPHTB*,(Online),(<http://www.formasi.com/index.php?page=showartikel&id=9>, diakses 21 Juli 2014).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. 1985. Jakarta : Menteri Negara Sekertaris Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah*. 1999. Jakarta : Menteri Negara Sekertaris Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. 2007. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 2009. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*. 2004. Jakarta: Sekertaris Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah RI tentang Perpajakan*. Bandung: Citra Umbara.
- Usman, Nurdin. 2002. *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. Yogyakarta: Bintang Pustaka.
- Wahyuni, Dian. 2010. *Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus Jabodetabek)*. Tesis tidak diterbitkan. Jakarta: Program Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Waluyo. 2009. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.